

Недвижимость

Куда идет «ипотекарь»

Во втором полугодии 2009-го рынок кредитования жилья ожил

Заместитель управляющего филиала «ВТБ 24» в Петербурге Максим Никулин считает, что ипотека в России — на пороге перемен. Так он сказал на одной из пресс-конференций.

Если в I половине 2009 года рынок кредитования впал в стагнацию, то уже во второй половине на нем наблюдалось постепенное оживление. Однако к докризисным условиям рынок жилья города на Неве вернуться не скоро.

Самое главное — у банков появились деньги, которые можно пускать в рост. И они готовы финансировать долгосрочные проекты. А на рынок недвижимости начинает влиять отложенный спрос. То есть на нем все больше людей, которые хотели приобрести квартиру, но отложили покупку до лучших времен.

Весной на вменяемых условиях выдавали ипотечные кредиты только Сбербанк и «ВТБ 24». Летом список банков расширился за счет коммерческих банков. Официально в Петербурге их теперь около двух десятков. Однако треть из них выдает кредиты только на сравнительно короткий срок. Половина из оставшихся — под «весомые» проценты (17–28,3%



годовых) или со слишком «тяжелым» первоначальным взносом (30–50%).

Часть банков практически не выдает новые кредиты, а только рефинансирует старые ипотечные программы. Неудивительно, что в сложившихся условиях погоду на ипотечном рынке определяют всего несколько крупных банков.

Недавно появились данные о некотором смягчении условий по ипотеке в Сбербанке. А теперь аналогичные вести поступили из «ВТБ 24»: банк снизил размер первоначального взноса по ипотеке до 20% от суммы кредита и ставки в рублях и долларах (соответственно на 1% и 1,5% годовых). Правда, итоговая процентная ставка для многих пока остается все равно «неподъемной». В принципе есть и другие банки, где обещают вы-

годные условия. Но там почему-то часто отказывают с выдачей ипотечных кредитов.

Объем ипотечного портфеля «ВТБ 24» в Петербурге составляет 15 млрд рублей. За 9 месяцев 2009 года было выдано 262 кредита на 572 млн рублей. Из-за кризиса объем выданных кредитов уменьшился вдвое. Тем не менее, доля ипотеки от «ВТБ 24» выросла до 22,4% от всех выданных кредитов для приобретения жилья на городском рынке. Иными словами, скоро почти каждый четвертый «ипотекарь» в Петербурге будет клиентом «ВТБ 24».

В начале года банк не выдавал кредиты для приобретения жилья в новых домах. Сейчас программы по «первичке» восстанавливаются.

Максим Никулин также сообщил, что осенью

банк ввел и другие изменения в своей ипотечной линейке этой осенью. Среди них — накопительная программа ипотечного кредитования. В двух словах суть такова: положите на депозит «ВТБ 24» деньги, накапливая первоначальный взнос и получите потом скидку по кредиту. Другое новшество — кредиты с переменной ставкой, величина которой зависит от ставки рефинансирования Центробанка. Банк снижает ставки по кредитам для строящегося жилья, если клиенты соглашаются внести дополнительное обеспечение в виде недвижимости.

Кроме того, по словам М. Никулина, возобновлены программы кредитования жилья на стадии строительства. Однако это касается только домов, которые уже подведены под крышу и возведение которых в кризис не приостанавливалось. Таких объектов в Петербурге и Ленобласти всего 16.

Тем, кто хочет взять кредит, надо помнить: ему придется раскошелиться также на пакет услуг, включая оценку квартиры и страхование имущества. При отказе от личного и титульного страхования процентную ставку за ипотеку ощутимо повысят.

Андрей Лазарев

вопрос-ответ

Что сейчас происходит с ценами на жилье?

Еще в начале сентября специалисты отметили некоторое оживление спроса. В связи с этим повысилась стоимость самых дешевых квартир, которые к тому времени были на рынке. Эта ситуация была воспринята покупателями как призыв к активным действиям. Начиная с этого момента ситуация на пер-

вичном и вторичном рынке стала развиваться по двум разным сценариям. На первичном повысилась активность покупателей и цены стали расти — в основном на квартиры в построенных домах и объекты высокой степени готовности. На вторичном рынке продавцы, которые до этого момента воздерживались от продажи, выставили квартиры на реализацию из-за отложенной необходимости. Поэтому вторичный рынок к концу сентября насытился предложениями и в октябре цены немного уменьшились.

Юрий Полищук, зам. генерального директора АН «Невский Альянс»

вопрос-ответ

С какой целью люди продают недвижимость осенью?

В основном, причины продажи жилья — решение семейных вопросов: разезд, съезд, обмен. Сейчас увеличился поток тех, кто продает недвижимость в связи с переездом в другой регион или за город. В кризис образовалась категория граждан, которые оказались в стесненных финансовых обстоятельствах.

Они были вынуждены продавать квартиру, потому что потеряли работу или не смогли расплатиться по ипотечному кредиту. Чтобы определить реальную рыночную цену квартиры, нужно учитывать, что цена предложения в рекламе объекта, которую мы видим в прессе, обычно завышена. Дело в том, что она включает в себя возможность торга и комиссионные агента, составляющие приблизительно 4%. Сегодня объекты эконом-класса, которые выставляются на 10–15% ниже средней цены, можно продать за 2–3 недели.

Александр Гиновкер, генеральный директор АН «Невский простор»

вопрос-ответ

Мой племянник уговорил меня подписать с ним договор аренды, уверяя, что будет помогать материально. Договор я подписала, доверяя племяннику, практически не читая. Но спустя два месяца, когда я не по-

лучила обещанной помощи, я обратилась к племяннику за помощью, на что он мне ответил, что я продала ему квартиру и он мне ничего не должен. Что мне делать? — Не отчаивайтесь. В этой ситуации возможно в судебном порядке оспорить сделку и вернуть Вам квартиру. Для этого необходимо обратиться к квалифицированным юристам за помощью. ЮК «Правовая защита»



Альянс

ТРЕБУЕТСЯ МАСТЕР УЧАСТКА

ТРЕБОВАНИЯ:
м./ж., от 30 лет, опыт работы в структурах ЖКХ (руководящей работы), прописка СПб
ОБЯЗАННОСТИ: контроль за уборкой территории, МОП и вызовом мусора
УСЛОВИЯ: пн-сб с 8.00 до 15.00, штат 10-15 чел., район ст. м. «Гражданский проспект»
ОПЛАТА: 20 000 руб.

449-34-95

с 10 до 17

ЮРИСТЫ, АДВОКАТЫ

ЗАЩИТА В СУДЕ

Предъявителю купона СКИДКА

ЮК «Правовая защита»

25-26-444

Старо-Петергофский пр., 44 (ст. м. «Нарвская») с 10.00 до 19.00

ВЫГОДНАЯ АРЕНДА

КВАРТИР, КОМНАТ

Бесплатные консультации

АН «БАЗИС»

972-02-18

234-75-43

ЭКСПРЕСС-ОБЪЯВЛЕНИЯ

ГРУЗОПЕРЕВОЗКИ

■ **ГАЗ-3302** Газель, 12 куб.м, все, везде, перевезем, доставим. Т.715-21-03

■ **ПЕРЕВОЗКИ** Газель, город, межгород, до 2 т, можно выходные дни. Т.715-38-98, Т.8-952-361-89-91

КОМПЬЮТЕРНАЯ ПОМОЩЬ

■ **РЕМОНТ** компьютеров. Диагностика ПК, модернизация ПК. Установка, настройка программ. Установка и настройка ОС. Настройка сети, подключение к Интернету. Защита компьютера. Web-дизайн. Т.8-906-246-28-01 Юрий

ПРОЧИЕ УСЛУГИ

■ **НЯНЯ** универсальная посидит с ребенком, приготовит обед, поможет маме. Т.8-911-144-40-95, Т.370-48-74

РЕМОНТ

■ **РЕМОНТ**, строительство, отделка. Дома, квартиры, офисы. От мелкого до комплексного, электрика, сантехника, плитка, печи, камины. Т.8-953-345-14-47, Т.8-962-713-21-00

■ **УСТАНОВКА** дверей, арок и окон. Помощь в покупке от заводов-изготовителей. Т.933-74-71, www.stavimveri.spb.ru

■ **ЦИКЛЕВКА**, шлифовка, лак. Т.927-24-39

РАБОТА

■ **ВОДИТЕЛЬ** на иномарку с опытом работы по перевозке контейнеров, межгород. Т.8-921-797-51-00

■ **ПРОДАВЕЦ** опыт работы, вещевой рынок, оплата договорная. Живущий ст. метро Пр.Просвещения или Гражданский пр. Т.8-906-244-70-76 Татьяна

■ **СОТРУДНИКОВ** Прогрессивных людей в сфере российских нанотехнологий, растущий доход, возможность выйти на 100 тыс.р. в месяц. Приглашаю к сотрудничеству. Т.8-911-943-40-87 Наташа

ОБУЧЕНИЕ

■ **НЕМЕЦКИЙ**. Уроки школьникам 1-9 классов. Т.8-911-956-83-48 после 18 ч.

АВТО. ПРОДАЖА



10423,5 ■ **РЕНДЖ-РОВЕР**, 2005 г.в., темно-синий метал., 90000 км, АКПП, черн. кожа, под сид., климат-контроль, полн. эл. пакет, DVD/TV, люк, салон не курящий, фаркоп. отл. сост., 1100 тыс.р. Т.8-921-327-46-16

МЕДИЦИНА

■ **ЖИЗНЬ** без боли и стресса. Врачи-остеопаты высшей категории, 10 лет успешной работы. Л. 7801000976 от 7.06.2007 г. Т.380-16-22, Т.346-37-56

НЕДВИЖИМОСТЬ. ПРОДАЖА

■ **МЕЛЬНИЧНЫЙ РУЧЕЙ**, Всеволоцкий р-н: участок 10 соток, собств., 600 тыс.р. Т.958-70-17

НЕДВИЖИМОСТЬ. АРЕНДА

■ **«АН МЕГА-Н»** Аренда квартир от 10 тыс.р., комнат от 5 тыс.р. элитная недвижимость на любой срок. Все районы города. Оплата услуг после заселения. Т.393-14-18, Т.642-27-12

■ **СЕТЬ** мини-отелей и апартаментов. От 1200 р./сут. Krupskiy.ru. Т.928-08-12

■ **СЕТЬ** мини-отелей и апартаментов. От 1200 р./сут. Krupskiy.ru. Т.928-90-84

НЕДВИЖИМОСТЬ. СПРОС

■ **ВЫКУП** квартир, комнат, земельных участков СПб и Лен. обл. Быстрый сбор документов. Возможны аванс и предоплата. Срочно. Т.603-04-02

■ **ЛЮБОЙ Р-Н:** дом, дачу, участок, куплю. Т.8-921-992-05-44

РАЗНОЕ. СПРОС

■ **АНТИКВАРИАТ** Куплю дорого, сразу. Картины, пейзажи, раму, люстру, мебель, шкафулки, фарфор, часы, изделия из бронзы, мельхиора, серебра. Оценка бесплатно. Т.933-03-03

■ **ТЕЛЕФОНЫ** мобильные Vertu (Верту), строго оригинал, куплю, дорого, в день звонка, в комплекте или без. Т.927-99-09

■ **ЧАСЫ** швейцарские оригинальные, Адемар Пиге, Вешерон Константин, Патек Филипп, Юлис Нардин и др. в комплекте или без. Расчет в день звонка. Покупаем дорого. Т.927-99-09

МЕБЕЛЬ

Дизайн МЕБЕЛЬНАЯ ФАБРИКА

МЯГКАЯ И КОРПУСНАЯ

В КРЕДИТ

ГОТОВАЯ И НА ЗАКАЗ

594-37-00, 594-37-55

пр. Просвещения, 69

268-48-95

Бухарестская ул., 72

ОДЕЖДА


■ **ОДЕЖДА** женская. Вечерние и свадебные платья. Летняя одежда. Пионерская м., Коломяжский пр., 26. Свадебный стиль «Орхидея». Распродажа. Скидки до 80%. Т.300-23-69, Т.300-23-74

КЛУБЫ, ЗАВОДЧИКИ, ВЫСТАВКИ



3081,3 ■ **БРАБАНСОН:** щенков, возраст 5 месяцев, мальчик и девочка. Привиты, гуляют. Отличная родословная, от 4 до 5 кг. Ласковые, забавные, умные. Т.466-86-00, Т.8-953-353-84-00 Лариса

■ **МЕТИСЫ** щенки, 1 мес., 3 дев. и 1 мальчик, черные с белым, бежевые, очень красивые. Возможна помощь в стерилизации. Возьмите счастье в дом. Отдаются. Т.8-952-379-79-09



ВНИМАНИЕ!

СЕЗОННАЯ РЕГУЛИРОВКА ПЛАСТИКОВЫХ ОКОН

РЕМОНТ ФУРНИТУРЫ, УТЕПЛЕНИЕ

ООО «АльфаРемонт» **600-35-95**

www.alfaremont.spb.ru